

Jahresbericht 2022

Helvetica Swiss Opportunity Fund

Immobilienfonds
Schweizerischen Rechts



Inhaltsverzeichnis

Die wichtigsten Zahlen	5
Portfoliomanagement Bericht	6
Nachhaltigkeit.....	13
Kommentar zum Finanzbericht.....	15
Vermögensrechnung	16
Erfolgsrechnung	17
Anhang.....	18
Bewertungsbericht.....	26
Bericht der Prüfgesellschaft	29
Organisation	31
Informationen an die Anleger	32

Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)

Immobilienfonds Schweizerischen Rechts

geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2022

Valoren-Nr.: 43472505

www.helvetica.com



Duriolstrasse 6, Villmergen

Die wichtigsten Zahlen

Eckdaten		Anhang	per 31.12.2022	per 31.12.2021
Valorenummer			43472505	43472505
ISIN			CH0434725054	CH0434725054
Erstliberierung			29.11.2019	29.11.2019
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl		312 500	500 000
Anteile im Umlauf	Anzahl		1 562 500	1 250 000
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl		-	-
Inventarwert pro Anteil ¹⁾	CHF		121.15	122.12
Diskontierungssatz real / nominal	%		3.38 / 4.41	3.59 / 4.10
Vermögensrechnung			per 31.12.2022	per 31.12.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1	321 819 000	234 036 000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF		341 735 619	246 077 911
Fremdkapitalquote ²⁾	%		44.61	37.97
Restlaufzeit Fremdfinanzierung ²⁾	Jahre	8	0.21	0.21
Verzinsung Fremdfinanzierung ²⁾	%	8	1.60	0.35
Nettofondsvermögen (NAV) ¹⁾	CHF		189 303 200	152 648 197
Erfolgsrechnung			per 31.12.2022	per 31.12.2021
Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen	CHF		14 754 238	8 962 718
Nettoertrag	CHF		10 244 288	8 229 455
Restlaufzeit Mietverträge (WAULT) ²⁾	Jahre		6.06	6.96
Unterhalt und Reparaturen	CHF		225 282	199 185
Soll-Mietertrag p.a. ⁴⁾	CHF		17 193 399	12 826 083
Brutto-Soll-Rendite	%		5.34	5.48
Brutto-Ist-Rendite	%		5.21	5.30
Kennzahlen gemäss AMAS²⁾			per 31.12.2022	per 31.12.2021
Anlagerendite	%		4.43	15.40
Ausschüttungsrendite	%	12	5.39	5.00
Ausschüttung pro Anteil	CHF	12	6.15	6.10
Ausschüttungsquote Payout-Ratio	%	12	93.80	92.65
Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE)	%		4.21	13.52
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%		2.73	8.96
Agio/Disagio	%		-5.90	0.72
Kurs pro Anteil	CHF		114.00	123.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%		73.88	78.31
Fremdfinanzierungsquote	%		40.93	31.00
Mietzinsausfallrate ³⁾	%	1	2.82	-
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	%		0.96	1.07
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	%		1.67	1.80
Performance	%		-2.37	21.53

¹⁾ Werte per 31.12.2020: Inventarwert pro Anteil CHF 111.82 / Nettofondsvermögen (NAV) CHF 83 863 093.

²⁾ Die Kennzahlen wurden gemäss der AMAS "Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds" vom 13. September 2016 (Stand 31. Mai 2022) berechnet.

³⁾ Die Mietzinsausfallrate ist per Berichtsdatum 2.82 %. Würden die Mietzinsreduktionen berücksichtigt, wäre die Mietzinsausfallrate 2.89 %. Die Mietzinsausfallrate ist per 31.12.2021 kalkulatorisch negativ (-0.1 %), weil Auflösungen von zu hoch angesetzten Wertberichtigungen zu einem Ertrag bei den Inkassoverlusten führten.

⁴⁾ Per Berichtsdatum sind 98.01 % der Mieterträge indexiert und somit an die Inflation gebunden.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen und berücksichtigt allfällige bei Zeichnungen und Rücknahmen von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten nicht.

Die wichtigsten Zahlen

Portfoliomanagement Bericht

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund war in einem herausfordernden Marktumfeld auch im Geschäftsjahr 2022 wieder erfolgreich: Der Verkehrswert des Portfolios wuchs um 38 % oder rund CHF 88 Millionen auf rund 322 Millionen und besteht nun aus 17 hochwertigen Liegenschaften an guten Lagen. Der Vermietungsstand erhöhte sich auf 97.6 % gegenüber 96.7 % im Vorjahr.

Kurzbericht

In einem schwierigen Marktumfeld verzeichnete der Helvetica Swiss Opportunity Fund erneut ein wachstumsstarkes Geschäftsjahr. Die durchgeführte Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Aufgrund der grossen Nachfrage seitens der Anleger kam es zu einer Überzeichnung, was die Qualität des Fonds unterstreicht. Mit dem Emissionserlös konnten sechs Liegenschaften mit bonitätsstarken Mietern über rund 37'500 Quadratmeter zugekauft werden, was einer Zunahme der Mietfläche von rund 46 % entspricht. Dadurch konnten die jährlichen Mietzinseinnahmen um 35.5 % von CHF 12.4 Mio. auf CHF 16.8 Mio. gesteigert werden. Somit wächst der Fonds auf ein Gesamtvolumen von 321.8 Mio. mit 17 Liegenschaften und rund 120'000 Quadratmeter Mietfläche an attraktiven Standorten in der Schweiz. Die zugekauften Liegenschaften befinden sich in den Kantonen Aargau, Basel-Land, Luzern und St. Gallen. Die spürbar erhöhte Nachfrage nach Mietflächen des Fonds hat dazu geführt, dass sich der Vermietungsstand aufgrund der Zukäufe mit vollvermieteten Liegenschaften ebenfalls um 0.9 Prozentpunkte von 96.7 % auf 97.6 % erhöhte. Für die Liegenschaften des Rüti Centers in Pratteln Kanton Basel-Land konnten bestehenden Baurechtsverträge vorzeitig bis 2091 verlängert werden, inklusive einer 20-jährigen Verlängerungsoption. Der Baurechtszins konnte zudem um rund 15 % reduziert werden.

Gemäss Wüest Partner Benchmark liegt der Marktwert pro Quadratmeter Mietfläche in Höhe von CHF 2'692 rund 65 % unter dem Benchmark von CHF 7'755. Die Soll-Mietzinsen von CHF 144 pro Quadratmeter liegen ebenfalls um 125 % pro Quadratmeter tiefer als der Benchmark von CHF 324. Damit bietet der Fonds eine hohe Wertstabilität und Sicherheit. Zusätzlich ist der

Fonds langfristig bestens für steigende Mieterträge positioniert, was zu stabilen und hohen Ausschüttungen führen wird.

Marktbericht

Der SWIT-Index der kotierten Immobilienfonds hat im Jahr 2022 einen historischen Rückgang von rund 15 Prozent erlitten. Dies, obwohl die Wirtschaftsaussichten in der Schweiz nach wie vor gut sind. Das ist ein Rückgang, wie er seit Beginn der Aufzeichnung des SWIT-Index noch nie verzeichnet wurde. Der HSO Fund, als nicht kotierter Fonds hat diese hohe Volatilität gut überstanden. Zudem wurden neue Mietverträge zu höheren Mietzinsen abgeschlossen und Anleger profitieren vom Umstand, dass nahezu alle Mietverträge indexiert sind.

Das Jahr 2022 war rückblickend für die gesamte Immobilienbranche in vielerlei Hinsicht ein ereignisreiches und volatiles Jahr. Die erste Jahreshälfte war geprägt durch einen enorm kompetitiven Transaktionsmarkt, der regelmässig zu Kaufpreisen auf neuen Höchstständen führte. Insbesondere wurden für Transaktionen im Bereich Fachmärkte, Lager und Logistik absolute Spitzenpreise beobachtet. Der Markt wurde zudem mit diversen grossen Kapitalerhöhungen befeuert, welche den Anlagendruck weiter erhöhten.

Für die Fondsleitung nicht unerwartet hat die Schweizer Nationalbank am 17. Juni 2022 den Leitzins um 50 Basispunkte auf minus 0.25 % angehoben und damit das Ende der seit 2015 dauernden Negativzinsphase eingeleitet. Die dadurch aufkeimende Unsicherheit bei Verkäufern und Mitbewerbern wurden durch das Ansteigen der Inflation weiter angefacht, was im kommerziellen Bereich jedoch anders als im Wohnbereich mittels der indexierten Geschäftsmietverträgen rasch kompensiert werden konnte.

Der kommerzielle Bereich, in den der HSO Fund investiert, erwies sich als sehr robust und wertstabil, insbesondere bei Objekten mit guter Mieterbonität und längeren Mietvertragslaufzeiten wurden Rekordpreise bezahlt. Diese Robustheit zeigte sich einerseits in den Halbjahresbewertungen der Gefässe aber auch in unserer Transaktionsdatenbank.

Unsere frühzeitige Antizipation dieser neuen Situation, führte zu entsprechend vorsichtigeren Vorgaben in unserer Anlagepolitik und steigenden Renditeerwartungen für die Anlageobjekte im Transaktionsmarkt.

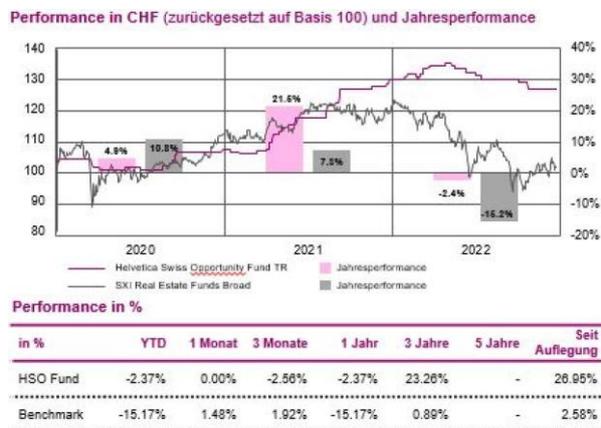
Die robusten Schweizer Wirtschaftsdaten, hohe Migration sowie eine anhaltende Inflation stützen den Markt weiter. Eine zukünftige Diskontsatzserhöhung wird durch inflationsbedingt steigende Mietzinsen kompensiert. Zusätzlich führen die hohen Baukosten und die bereits langjährig rückläufige Bautätigkeit zu einer Verknappung des Angebots. Der Markt wird sich nach einer Phase der Unsicherheit wieder stabilisieren. Die Preise werden entsprechend langfristig wieder steigen.

Das im zweiten Halbjahr nach wie vor zurückhaltende Kaufverhalten der Mitbewerber, in Kombination mit abgesagten oder verschobenen Kapitalerhöhungen und gleichzeitigen weiteren Zinsschritten der SNB, hat dazu geführt, dass nicht nur eine Abkühlung der Preisentwicklung im Transaktionsmarkt stattfand, sondern auch eine leichte Abflachung der Transaktionspreise beobachtet werden konnte. Diese Tendenz war auch in unserer hauseigenen Transaktionsdatenbank ersichtlich.

Trotzdem gelang es uns im zweiten Halbjahr nochmals zwei attraktive Investitionen zu tätigen, und zwar in ein Lager- und Logistikgebäude in Studen im Raum Bern und in ein Produktionsobjekt im Kanton Aargau mit soliden Mietern und diversen Verlängerungsoptionen zu sehr attraktiven Konditionen. Das gesamte Kaufvolumen der beiden Transaktionen betrug rund CHF 22.8 Mio., mit einer überdurchschnittlichen Bruttorendite von 6.5 %. Damit konnten die Kennzahlen des Fonds weiter verbessert werden.

Kurs und Performance

Im Vergleich zu den kotierten Schweizer Immobilienfonds, die unverhältnismässig stark gesunken sind, ist der Kurs der Fondsanteile des HSO Fund relativ stabil geblieben. Der Kurs der Fondsanteile ist von CHF 123 um 7.3 % auf CHF 114 pro Anteil gesunken. Dies entspricht unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr ausbezahlten Ausschüttung von CHF 6.10 einer Netto-Performance von minus 2.37 %. Im Vergleich dazu ging die Performance des Benchmark SXI Real Estate Funds Broad in der Berichtsperiode um 15.2 % zurück. Damit hat der HSO Fund den relevanten Benchmark übertroffen, wie in der folgenden Grafik ersichtlich ist. Der Abschlag auf dem Nettoinventarwert liegt bei 5.9 %, was im Vergleich mit anderen kommerziellen Fonds gut ist.



Ausschüttung und Inventarentwicklung

Der HSO Fund ist ein Outperformer mit einer Ausschüttungsrendite von 5.4 % per 31. Dezember 2022. Als Folge der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 von CHF 6.10 pro Fondsanteil und dem Gesamterfolg reduzierte sich der Nettoinventarwert von CHF 122.12 um CHF 0.97 auf 121.15 pro Anteil.

Die im Geschäftsjahr erwirtschaftete Anlagerendite liegt bei 4.4 %, dies nach Abzug der Ausschüttung im ersten Halbjahr und als Folge der leichten Abwertung des Portfolios. Für das Geschäftsjahr 2022 ist mit einer Ausschüttung von CHF 6.15 pro Anteil zu rechnen, was eine Steigerung von 0.8 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Immobilienportfolio

Der Verkehrswert des Portfolios ist im Geschäftsjahr 2022 um 37.5 % gestiegen, von 234 CHF Mio. auf CHF 321.8 Mio. Das Immobilienportfolio konnte in der Berichtsperiode um sechs zusätzliche hochwertige Liegenschaften an guten Lagen mit einem Verkehrswert von CHF 88.9 Mio. weiter ausgebaut werden. Somit ist das Immobilienportfolio des Fonds auf ein Rekordvolumen von 321.8 Mio. gestiegen, was eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr von 37.5 % entspricht. Die neu zugekauften, hochwertigen Liegenschaften generieren ein Mietzinsvolumen von CHF 4.4 Mio. hauptsächlich aus den Nutzungen Gewerbe 48 %, Lager 19 %, Büro 17 % und befinden sich an erstklassigen Lagen in den Kantonen Aargau, Basel-Land, Luzern und St. Gallen. Der Fonds besitzt nun ein hervorragendes und diversifiziertes Portfolio von kommerziellen Spezialnutzungen mit 17 Liegenschaften an guten Lagen primär in der Deutschschweiz. Das Mietflächenangebot des HSO Fund ist bestens positioniert für eine ansteigende Flächennachfrage.

Der Verkehrswert des Bestandsportfolios ohne Zukäufe blieb in derselben Periode stabil, zwar mit einem leichten Rückgang von minus 0.4 % von CHF 234.0 Mio. auf rund CHF 233.0 Mio. Grund dafür ist ein anstehender Ersatz der Heizungsanlage in Rümlang, sowie Investitionen zur Brandschutzoptimierung in Pratteln, welche in der Verkehrswertschätzung berücksichtigt wurden. Der Soll-Mietertrag stieg auf rekordhohe CHF 17.2 Mio. und setzt sich zusammen aus 30 % Verkaufsflächen, gefolgt von 25 % Gewerbeflächen, 14 % Büro und zusammen 19 % Logistik, Lager und Bildung.

Die jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen stiegen in der Berichtsperiode gegenüber Vorjahr um 35.5 % von CHF 12.4 Mio. um CHF 4.4 Mio. auf CHF 16.8 Mio. Die Brutto-Ist-Rendite ging von 5.3 % auf 5.2 % leicht zurück verglichen mit dem Vorjahr. Ein wesentlicher Treiber dieses Rückganges waren die neuen Akquisitionen mit einer gesamthaft 20 Basispunkte tieferen Brutto-Ist-Rendite von 5.0 %. Dies hat somit den Portfoliodurchschnitt leicht reduziert.

Der Vermietungsstand des Gesamtportfolios stieg von 96.7 % um 0.9 Prozentpunkte auf 97.6 %. Hier wirkte sich hauptsächlich der Erwerb der neu gekauften Liegenschaften mit einem Vermietungsstand von 100 % positiv auf das Portfolio aus. Die durch die Fondsleitung

anfangs Geschäftsjahr erwartete Steigerung des Vermietungsstandes auf 97.2 % konnte somit übertroffen werden.

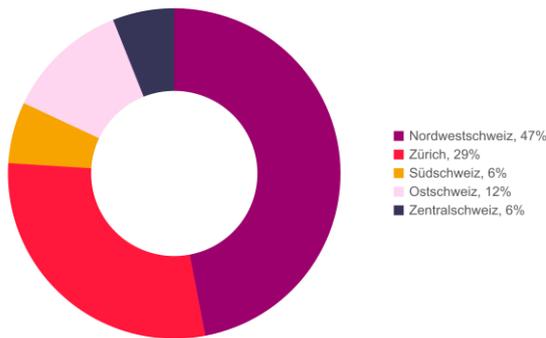
Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in der Berichtsperiode ging von 7.0 Jahren auf 6.1 Jahre zurück, getrieben durch das Näherrücken von auslaufenden Mietverträgen sowie die neu angekauften Liegenschaften mit einer Restlaufzeit von fünfeinhalb Jahren. Im Gegenzug wurden Mietverträge über 1'100 Quadratmeter Mietfläche um weitere 5 Jahre verlängert. In der Liegenschaft Rümlang Kanton Zürich konnten zudem die Mietvertragsverhandlungen über eine Vertragsverlängerung für weitere fünf Jahre über eine Mietfläche von 1'450 Quadratmeter erfolgreich abgeschlossen werden.

Aufgrund erhöhter Nachfrage nach Mietflächen, robuster Schweizer Wirtschaftsdaten, hoher Migration, sinkender Bautätigkeit sowie einer nachhaltig hohen Inflation erwarten wir weiterhin eine stabile Wertentwicklung bei den Bestandesliegenschaften. Mietflächen in der

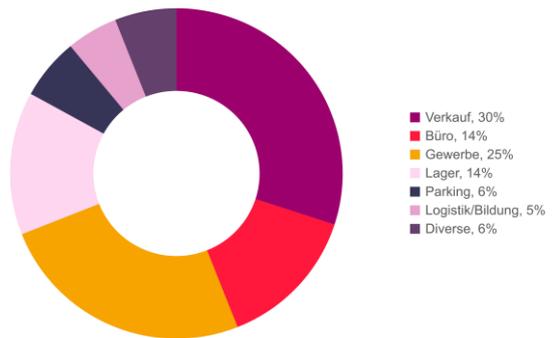
Schweiz werden mittelfristig substanziell teurer werden. Eine mögliche Erhöhung der Diskontierungssätze in den Verkehrswertschätzungen wird durch steigende Mieteinnahmen kompensiert.

In den letzten 15 Jahren profitierten Bestandesmieter in der Schweiz von einer deflationären Mietpreisentwicklung, was sich nun ändert. Die Inflation in der Schweiz erreichte im Jahr 2022 einen Wert von 2.8 %. Davon profitiert der Anleger im HSO Fund, denn 98 % der Mietverträge sind an die Teuerung gekoppelt. Dank dieses hohen Inflationsschutzes können die Mietzinseinnahmen durch Anpassungen kontinuierlich erhöht werden. Somit steht einer stabilen Wertentwicklung und Ausschüttung an die Anleger nichts im Weg.

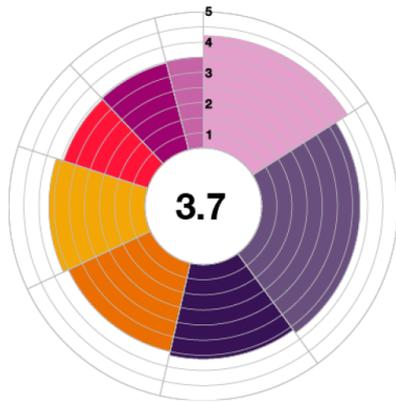
Geografische Aufteilung



Mietertrag nach Hauptnutzung



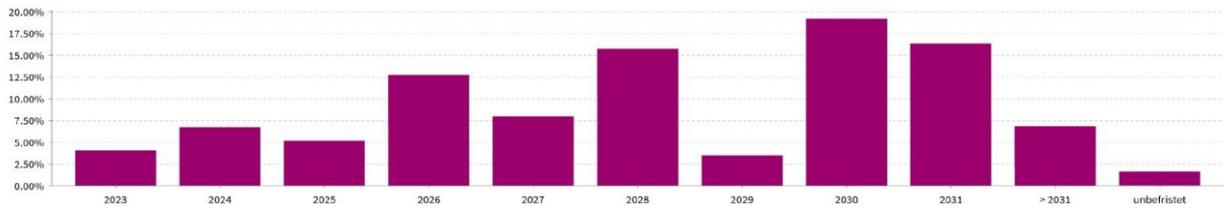
Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.7	
Lage	4.0	40
Makrolage	4.2	40
Mikrolage	3.8	60
Objekt	3.6	40
Nutzung	3.6	30
Standard	3.5	40
Zustand	3.7	30
Investment	3.5	20
Vermietbarkeit	3.4	33
Verkäuflichkeit	3.5	33
Ertragsrisiko	3.5	33

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Verteilung Restlaufzeit der Mietverträge



Highlights aus dem Portfolio

Ankäufe

Bis zum 31. Dezember 2022 konnten sechs Liegenschaften mit rund 37'500 Quadratmeter Mietfläche und einem Verkehrswert von 88.9 Mio. zugekauft werden. Das gesamte Mietzinsvolumen beträgt CHF 4.4 Mio. Diese befinden sich an guten Lagen in den Kantonen Aargau, Basel-Land, Luzern und St. Gallen.

Wattwil Bleikenstrasse 48

Im April konnte eine vollvermietete, hochwertige Liegenschaft mit flexiblen Produktionsflächen erworben werden mit einem Verkehrswert von CHF 10.9 Mio. Die Liegenschaft verfügt über langfristig gesicherte Mietzinsnahmen durch ein erfolgreiches Industrieunternehmen von jährlich rund CHF 0.5 Mio. über 9.3 Jahre.

Wil, Flawilerstrasse 23

Ebenfalls im April konnte eine vollvermietete Autogarage, Showroom und Verkaufsliegenschaft erworben werden, welche optimal für den Verkauf und Unterhalt von BMW und MINI Automobilen ausgerichtet ist. Die Liegenschaft erwirtschaftet Mietzinsnahmen von jährlich rund CHF 0.6 Mio. über sechs Jahre.

Villmergen, Durisolstrasse 6

Die im Juli erworbene Büro- und Gewerbeliegenschaft bietet über drei Etagen flexible und neuwertige Mietflächen. Die Liegenschaft ist vollvermietet, die Mietzinsnahmen betragen jährlich rund CHF 0.5 Mio. Der Verkehrswert beträgt CHF 11.2 Mio.

Portfolio Ankauf

Mit dem Kauf eines vollvermieteten Portfolios, bestehend aus drei Liegenschaften in Böckten, Oberentfelden und Root für die Produktion von Lebensmitteln konnte das Bestandesportfolio weiter diversifiziert werden. Mit dem führenden Pastahersteller der Schweiz konnten langfristig gesicherte Mietzinsnahmen von jährlich CHF 2.8 Mio. mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit von über fünf Jahren eingekauft werden. Der Verkehrswert des Portfolios beläuft sich auf rund CHF 52 Mio.

Vermietungserfolge

Rümlang, Hofwissenstrasse 48

Eine Vertragsverlängerung mit dem grössten Mieter in der Liegenschaft um weitere fünf Jahre bis 2028 über rund 1'450 Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche sowie zahlreichen Parkplätzen konnte erfolgreich verhandelt werden. Die Liegenschaft ist vollvermietet.

Pratteln, Rütliweg 9

Rund 160 Quadratmeter Büro- und Lagerfläche konnten nahtlos zu Marktkonditionen bis 2027 wieder vermietet werden. Die Liegenschaft ist vollvermietet.

Ausblick

Für den Fonds erwarten wir auch für 2023 ein nachhaltiges Wachstum mit Steigerung der Mietzinseinnahmen. Wir sehen einen ungebrochenen Bedarf nach kommerziellen Mietflächen, entsprechend ist der Fonds bestens für einen Anstieg der Flächennachfrage positioniert. Somit steht auch im Geschäftsjahr 2023 einer hohen Ausschüttung nichts im Weg.

Der Immobilienmarkt wird auch 2023 nicht von Volatilität verschont bleiben, trotzdem sind die Aussichten ausserordentlich gut. Mit einer Arbeitslosenquote, die sich auf einem 20-jährigen Rekordtief befindet und einer Inflationsrate, die auf 3 % angestiegen ist, entwickelt sich ein Szenario, das dem Immobilienmarkt weiter Auftrieb geben wird, dies trotz potenziell steigenden Zinsen. Des Weiteren soll der Vermietungsstand der Bestandsliegenschaften erhöht werden und es sollen vorzeitige Mietvertragsverlängerungen erreicht werden. Aufgrund des sehr hohen Vermietungsstandes fokussiert sich die Fondsleitung hauptsächlich auf Mietvertragsverlängerungen. Aktuell wird in der Liegenschaft in Root Kanton Luzern mit dem bestehenden Mieter eine Mietvertragsverlängerung um weitere fünf Jahre über rund 8'500 Quadratmeter verhandelt. Die Fondsleitung geht von einem Verhandlungserfolg bis Mitte des kommenden Jahres aus. Das Asset-Management-Team steht zudem im direkten Austausch mit den Ankermietern, um frühzeitig Nutzerbedürfnisse abzuklären und Mietverträge vorzeitig zu verlängern.

Die aktuelle Inflation wird sich mit Verzögerung weiter positiv auf das Mietwachstum und damit auf die Verkehrswerte der Liegenschaften auswirken. Gleichzeitig steigen die Kosten für Neubauten, was infolge des Rückgangs der Bautätigkeit zu einer Verknappung des Angebotes und damit zu höheren Marktmieten führen wird. Rund 98 % der Mietverträge des Fonds sind indexiert. Dank dieses hohen Inflationsschutzes können die Mietzinseinnahmen durch Mietzinsanpassungen kontinuierlich auch im Geschäftsjahr 2023 erhöht werden.

Die Fondsleitung strebt eine stetige Reduktion der Fremdfinanzierungsquote bis Ende 2024 auf rund 29 % an. Die tiefe Fremdfinanzierungsquote erlaubt den strategischen Fokus weiter auf eher kurzfristige Zinsen zu legen und davon zu profitieren. Historisch gesehen waren die kurzfristigen Zinsen im Durchschnitt tiefer als die langfristigen, jedoch etwas volatil.

Das Portfolio soll auch 2023 weiter ausgebaut werden. In der Pipeline befinden sich aktuell mehrere attraktive Liegenschaften, durch deren Zukäufe die Qualität und Ausschüttungsfähigkeit des Portfolios weiter erheblich gesteigert werden kann. Bei guten Marktbedingungen wird eine Kapitalerhöhung geprüft.

Der im Dezember beurkundete Kaufvertrag für eine Logistikliegenschaft an gut erschlossener Lage in Studen Kanton Bern wird mit Eigentumsübergang im Januar vollzogen. Die jährlichen Mietzinseinnahmen mit bonitätsstarken Mietern betragen rund CHF 1.0 Mio., die Brutto-Ist-Rendite liegt bei attraktiven 6.9 %, was die Fondskennzahlen weiter verbessert. Der Verkehrswert beträgt CHF 13.9 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist mit einer Ausschüttung von CHF 6.15 pro Anteil zu rechnen, was gegenüber dem Vorjahr (CHF 6.10) eine Erhöhung um 0.8 % bedeutet. Die Fondsleitung ist davon überzeugt, dass diese Ausschüttung langfristig mindestens gehalten oder sogar gesteigert werden kann. Damit ist der HSO Fund ein absoluter Top Performer unter den Immobilienfonds der Schweiz und gehört in jedes Anlageportfolio. Der HSO Fund ist eine wahre Dividendenperle.

Nachhaltigkeit

Als Immobilieninvestor sind wir uns der Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft bewusst. Die Nachhaltigkeit ist Teil unserer Unternehmensphilosophie und fliesst bei jeder Entscheidung mit ein. Es ist unsere Strategie, einen sinnvollen und pragmatischen Umgang mit allen Nachhaltigkeitsthemen zu pflegen.

Mit der Veröffentlichung des ersten Nachhaltigkeitsberichtes im April 2022 haben wir uns bekannt zu einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist auf das Pariser Klimaschutzabkommen und die aktuellen Energie- und Emissionsziele des Bundes genau abgestimmt.

Da der Bau und der Betrieb von Immobilien einen massgeblichen Anteil der weltweiten CO₂-Emissionen ausmachen, hat die Fondsleitung das grösste Potenzial in der energetischen Optimierung des Bestandesportfolios identifiziert. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, mussten zuerst belastbare Entscheidungsgrundlagen mit einer durchgängigen Datentransparenz geschaffen werden. Dazu wurden die Liegenschaften anhand von unterschiedlichen Aspekten beleuchtet:

- Erhebung und Analyse der Verbrauchsdaten (Heizmaterial, Allgemeinstrom und Wasser)
- Portfolioscreening bezüglich Potenzialen für nachhaltigen Heizungsersatz
- Portfolioscreening bezüglich Rentabilität von Photovoltaikanlagen, Carports und Elektromobilität

Als weiterführende Analyse wird künftig der Gebäude-Energieausweis der Kantone (GEAK) als Zertifizierungssystem verwendet, um Transparenz in Bezug auf die Nachhaltigkeit zu schaffen. Anhand dieser Informationen können fortan energetische Sanierungen und Betriebsoptimierungen in einen übergeordneten Zusammenhang gebracht und Massnahmen priorisiert werden.

Wir sind laufend daran, unsere Liegenschaften energetisch zu verbessern. Speziell zu erwähnen gelten folgende Projekte, welche dieses Jahr umgesetzt werden:

- Pratteln, Rütistrasse: Heizungsersatz als strategisches Kooperationsprojekt mit der Mieterschaft
- Rümli, Hofwisenstrasse: Sanierung Kälteanlage (Wärmerückgewinnung) zur Energie- und Emissionsoptimierung
- Wädenswil, Steinacherstrasse: smarte Beleuchtung zur Nebenkostenoptimierung

Ebenso können durch die erlangte Transparenz potenzielle Liegenschaften für Akquisitionen auf Konformität mit dem Bestandesportfolio verglichen werden.

Helvetica hat sich nicht nur auf Liegenschaftsstufe verpflichtet, die nachhaltige Entwicklung messbar umzusetzen. Diese Absichten werden mit diversen Mitgliedschaften und Absichtserklärungen, wie zum Beispiel PRI und SSF, sowie mit der geplanten Teilnahme am internationalen Nachhaltigkeitsimmobilienbenchmark (GRESB) per 2026 unterstrichen. Auf Mitarbeiterstufe konnte durch das «Great Place to Work»-Zertifikat die Grundlage für die weitere Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit geschaffen werden.

Vertiefte Informationen um das Thema Nachhaltigkeit werden im nächsten ESG-Bericht enthalten sein. Der Themenfokus wird auf der eingeschlagenen Nachhaltigkeitsstrategie, der Verbrauchsdatenerfassung, CO₂-Reduktionspfaden sowie der Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der Asset Management Association Switzerland liegen.

Der ESG-Bericht, bei welchem wir unseren pragmatischen Nachhaltigkeitsansatz präsentieren, wird am 6. April 2023 erscheinen.





Solenbergstrasse 21, Schaffhausen

Kommentar zum Finanzbericht

Die Fondsleitung konnte die Wachstumsstrategie erfreulicherweise trotz anspruchsvollem Marktumfeld fortsetzen. Das Gesamtfondsvermögen wuchs von CHF 246 Mio. um 39 % auf CHF 342 Mio.

Im ersten Halbjahr wurden mittels einer Kapitalerhöhung zusätzliche Mittel beschafft. Die vierte Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 40 Mio. fand im März statt. Die Überzeichnung und das grosse Interesse der Anleger zeugen von der Attraktivität des Fonds.

Diese Mittel waren die Basis für folgende Transaktionen: Je eine Liegenschaft wurde in Wattwil, Wil, Böckten, Root, Oberentfelden und in Villmergen erworben. Somit wurden sechs Liegenschaften gekauft. Kurz vor Jahresende konnte zudem für eine Liegenschaft in Studen ein Kaufvertrag im Umfang von CHF 13 Mio. beurkundet werden. Die Eigentumsübertragung fand im Januar 2023 statt.

Der Nettoinventarwert pro Anteil lag per 31. Dezember bei CHF 121.15. Dies entspricht unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 6.10 einer Anlagerendite von 4.4 %, was gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme um 11 Prozentpunkte bedeutet. Die Eigenkapitalrendite nahm um 9.3 Prozentpunkte auf 4.2 % ab. Der Hauptgrund für den Rückgang beider Renditekennzahlen liegt in den Abwertungen, während im Vorjahr noch Aufwertungen verbucht werden konnten. Hauptsächlich können die Abwertungen durch höhere zukünftige Investitionen erklärt werden. Die Fondsleitung ist überzeugt, durch diese Massnahmen künftig höhere Erträge generieren zu können. Dieses Potenzial ist in den Schätzungen aufgrund der Bewertungsvorgaben noch nicht abgebildet. Der realisierte und somit ausschüttbare Erfolg lag bei CHF 6.56 je Anteil, was einer Anlagerendite auf Basis des realisierten Erfolgs von 5.65 % entspricht. Mit diesem Ergebnis konnte die Ausschüttung von CHF 6.15 je Anteil erwirtschaftet werden, weshalb die Ausschüttungspolitik fortgesetzt werden kann.

Das TER_{REFGAV} sank um 0.11 Prozentpunkte auf 0.96 %. Die Fondsleitung ist weiterhin bestrebt, die Gesamtkosten zu senken, um einen tieferen TER_{REFGAV} zu realisieren.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 342 Mio. Die Verkehrswerte der Liegenschaften sind von CHF 234 Mio. um CHF 88 Mio. auf CHF 322 Mio. gestiegen. Die flüssigen Mittel sind um CHF 6 Mio. gestiegen und betragen knapp CHF 14 Mio. Die Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften sowie die sonstigen Vermögenswerte stiegen im Vergleich zum Vorjahr um CHF 2 Mio. auf CHF 6 Mio.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 137 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 16 Mio. resultiert ein gegenüber dem Vorjahr um CHF 37 Mio. gestiegenes Nettofondsvermögen von CHF 189 Mio.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 40.9 % und damit unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von 50 %, der gemäss Ausnahmeregelung für die ersten fünf Jahre ab Lancierung gilt.

Erfolgsrechnung

In der Berichtsperiode wurden Mietzins- und Baurechtszinseinnahmen von CHF 14.8 Mio. generiert, was einen Anstieg um CHF 5.8 Mio. bedeutet.

Im Berichtsjahr fielen Aufwendungen im Umfang von CHF 5.9 Mio. an, was einem Anstieg von CHF 2.0 Mio. entspricht.

Bei den nicht realisierten Kapitalgewinnen wurden Abwertungen auf dem Gesamtportfolio von CHF 1.0 Mio. erfasst, während im Vorjahr noch Aufwertungen von CHF 13.2 Mio. verbucht wurden. Bei der aktuellen Abwertung ist zwischen einer Abwertung auf dem bestehenden Portfolio von CHF 1.4 Mio. und einer Aufwertung auf den neu erworbenen Liegenschaften von CHF 0.4 Mio. zu unterscheiden. Wie bereits beschrieben ist die Fondsleitung überzeugt, mit der überarbeiteten Investitionsplanung in Zukunft höhere Erträge generieren zu können.

Vermögensrechnung

in CHF

Aktiven	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		13 864 858	8 125 606
Grundstücke			
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1	321 819 000	234 036 000
Total Grundstücke		321 819 000	234 036 000
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	1	3 419 113	2 541 000
Sonstige Vermögenswerte		2 632 648	1 375 305
Gesamtfondsvermögen		341 735 619	246 077 911
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8	-131 724 000	-72 560 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-5 124 296	-6 431 009
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		-136 848 296	-78 991 009
Total Verbindlichkeiten		-136 848 296	-78 991 009
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		204 887 323	167 086 902
Geschätzte Liquidationssteuern		-15 584 123	-14 438 706
Nettofondsvermögen		189 303 200	152 648 197
Weitere Angaben			
Anzahl Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1 250 000	750 000
Ausgegebene Anteile		312 500	500 000
Zurückgenommene Anteile		-	-
Bestand am Ende der Berichtsperiode		1 562 500	1 250 000
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode		121.15	122.12
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode		152 648 197	83 863 093
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	12	-2 234 375	-502 500
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	12	-7 296 875	-3 997 500
Saldo aus dem Anteilverkehr		38 159 375	54 565 000
Gesamterfolg		8 026 878	18 720 103
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode		189 303 200	152 648 197

Erfolgsrechnung

in CHF

Erträge	Anhang	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Negativzinsen		-1 682	-192
Mietzinseinnahmen		14 518 903	8 785 218
Baurechtszinseinnahmen		235 336	177 500
Sonstige Erträge		894 960	1 426 941
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen		506 250	1 777 500
Total Erträge		16 153 766	12 166 967
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten		-640 443	-333 297
Baurechtszinsen		-784 973	-593 377
Unterhalt und Reparaturen		-225 282	-199 185
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand		-319 063	-262 523
Verwaltungsaufwand		-415 235	-173 169
Steuern			
Liegenschaftssteuer		-62 800	-58 000
Gewinn- und Kapitalsteuer		-522 324	-233 034
Schätzungs- und Prüfaufwand		-110 469	-154 751
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung	11	-2 091 316	-1 218 449
die Depotbank	11	-94 885	-55 607
die Immobilienverwaltung	11	-424 206	-258 554
den Market Maker	11	-50 000	-50 000
Andere Aufwände			
Sonstige Aufwendungen		-168 483	-347 568
Total Aufwand		-5 909 478	-3 937 512
Erfolg			
Nettoertrag		10 244 288	8 229 455
Realisierte Kapitalgewinne		6 000	-
Realisierter Erfolg		10 250 288	8 229 455
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste		-1 077 992	13 226 020
Veränderung der Liquidationssteuern		-1 145 418	-2 735 372
Gesamterfolg		8 026 878	18 720 103
Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		10 244 288	8 229 455
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		6 000	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre		-	-
Vortrag des Vorjahres	12	1 237 846	633 391
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		11 488 134	8 862 846
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	12	1 119 000	2 234 375
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalertrag	12	6 000	-
Übertrag auf Gewinnreserven	12	8 484 375	5 390 625
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		1 878 759	1 237 846
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung		8 484 375	5 390 625
Total Ausschüttung an die Anleger		9 609 375	7 625 000

Erfolgsrechnung

Anhang

1. Inventar

Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹⁾	Total Miet- fläche	Grund- stücks- fläche	Erstellungs- jahr	letzte umfassende Renovation	Besitzes- antritt
		in m2	in m2			
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Böckten, Rohrmattstrasse 1a/1b	AE	8 988	9 791	1988, 2001, 2002	2020	01.07.2022
Buchs, Furtbachstrasse 16/18	AE	11 578	8 210	1978, 1988, 2002	2019	15.12.2021
Oberentfelden, Industriestrasse 40	AEBR	7 661	7 891	1995	2021	01.07.2022
Pratteln, Krummeneichstrasse 39	AE	3 401	3 401	Baurechtsgeber		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 11/13	AEBR	2 121	4 523	1973		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 5	AEBR	2 850	10 417	1977		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 7	AEBR	7 611	3 329	2016		21.05.2021
Pratteln, Rütliweg 9	AEBR	17 542	9 949	1973	1997	21.05.2021
Root, Oberfeld 7	AE	8 514	5 164	1990	2018	01.07.2022
Rümlang, Hofwiesenstrasse 48 ³⁾	AEBR	4 161	9 372	1999		01.12.2019
Schaffhausen, Industriestrasse 2a/b	STWE	9 230	18 640	2016		12.12.2019
Schaffhausen, Solenbergstrasse 21	AE	5 885	9 746	2020		10.08.2020
Sion, Avenue du Midi 3 Rue de la Dent-Blanche 12	STWE	12 613	3 717	1988		01.01.2020
Villmergen, Durisolstrasse 6	AE	4 579	5 699	1981	2014	01.08.2022
Wädenswil-Au, Steinacherstrasse 101	AE	5 114	7 661	1989	2020	01.12.2019
Wattwil, Bleikenstrasse 48	AE	4 622	4 572	1991	2016	08.04.2022
Wil, Flawilerstrasse 23	AE	3 087	8 753	2018		01.05.2022
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		119 556	130 835			
davon im Alleineigentum im Baurecht		41 945	45 481			
davon im Stockwerkeigentum		21 843	22 357			
davon im Alleineigentum als Baurechtsgeber		3 401	3 401			
Zwischentotal		119 556	130 835			
Nebenerträge Miete						
Gesamttotal Grundstücke		119 556	130 835			

¹⁾ AE = Alleineigentum

AEBR = Alleineigentum im Baurecht

STWE = Stockwerkeigentum

²⁾ Die Mietzinsausfallrate gemäss Inventarliste beinhaltet Umsatzmieten, während diese bei der Berechnung der AMAS Kennzahlen nicht berücksichtigt werden. Daher sind bei dieser Kennzahl Abweichungen möglich.

³⁾ Der HSO Fund ist beim Grundstück in Rümlang, Hofwiesenstrasse 48 Baurechtsnehmer und gibt zeitgleich einen Teil der Parzelle als Baurechtsgeber im Unterbaurecht weiter.

Gestehungs- kosten	Verkehrs- wert	Mietertrag (Soll)	Mietzins- ausfälle	Mietzins- ausfälle ²⁾	Mietertrag (IST)	Brutto- Soll-Rendite	Vermietungs- stand
in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	in %
22 673 951	22 760 000	576 585	-	-	576 585	5.07	100.0
23 893 103	27 560 000	1 445 099	-143 830	-9.95	1 301 269	5.24	90.0
13 745 403	13 430 000	397 168	-	-	397 168	5.91	100.0
4 288 311	4 838 000	180 000	-	-	180 000	3.72	100.0
3 267 716	3 041 000	352 880	-162 344	-46.01	190 536	11.60	53.4
4 730 314	4 967 000	564 560	-102	-0.02	564 458	11.37	100.0
26 961 163	28 810 000	1 493 718	-	-	1 493 718	5.18	100.0
37 772 654	40 500 000	2 297 163	-9 253	-0.40	2 287 910	5.66	100.0
15 767 427	15 420 000	435 640	-	-	435 640	5.65	100.0
5 639 340	5 293 000	697 412	-	-	697 412	13.22	100.0
24 491 401	28 290 000	1 457 893	-89 481	-6.14	1 368 411	5.18	95.0
15 199 308	16 370 000	729 000	-	-	729 000	4.45	100.0
49 340 173	52 360 000	2 535 711	-	-	2 535 711	4.84	100.0
10 499 893	11 200 000	214 756	-250	-0.12	214 506	4.60	99.9
21 112 516	20 920 000	1 014 660	-29 705	-2.93	984 955	4.85	96.9
10 856 384	10 920 000	361 625	-	-	361 625	4.53	100.0
14 906 943	15 140 000	393 686	-	-	393 686	3.90	100.0
305 146 001	321 819 000	15 147 554	-434 965	-2.87	14 712 588	5.34	97.6
92 116 590	96 041 000	5 802 900	-171 699	-2.96	5 631 201		
73 831 574	80 650 000	3 993 604	-89 481	-2.24	3 904 122		
4 288 311	4 838 000	180 000	-	-	180 000		
305 146 001	321 819 000	15 147 554	-434 965	-2.87	14 712 588		
					41 650		
305 146 001	321 819 000				14 754 238		

Der Fonds hält 17 Liegenschaften. Die fünf Liegenschaften in Pratteln sind aneinandergrenzende Grundstücke und werden basierend auf Art. 87, Abs. 1 KKV als ein Grundstück gezählt. Somit besitzt der Fonds per 31.12.2022 regulatorisch 13 Grundstücke.

Inventar der gehaltenen Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	Gestehungs-kosten	Kurswert
alle Beträge in CHF		
Gesamttotal Anteile an anderen Immobilienfonds	3 496 203	3 419 113

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	31.12.2022	31.12.2021
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	3 419 113	2 541 000
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	-	-
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	321 819 000	234 036 000
Total Anlagen	325 238 113	236 577 000

2. Käufe und Verkäufe von Grundstücken**Käufe**

Adresse	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertragung	Besitzantritt (Übergang von Nutzen und Gefahr)
Wattwil, Bleikenstrasse 48	St. Gallen	Alleineigentum	08.04.2022	08.04.2022
Wil, Flawilerstrasse 23	St. Gallen	Alleineigentum	29.04.2022	01.05.2022
Böckten, Rohrmattstrasse 1a/1b	Basel-Landschaft	Alleineigentum	29.06.2022	01.07.2022
Root, Oberfeld 7	Aargau	Alleineigentum	01.07.2022	01.07.2022
Oberentfeld, Industriestrasse 40	Aargau	Alleineigentum im Baurecht	11.07.2022	01.07.2022
Villmergen, Durisolstrasse 6	Aargau	Alleineigentum	27.07.2022	01.08.2022

Verkäufe

Keine

3. Gesamtbetrag der Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

Im Dezember 2022 wurde ein Kaufvertrag für eine Liegenschaft in Studen (Kanton Bern) im Wert von CHF 12.7 Mio. beurkundet. In den sonstigen Vermögenswerten sind per Stichtag Transaktionskosten von CHF 0.6 Mio. für Studen erfasst. Die Eigentumsübertragung und Kaufpreiszahlung fanden am 3. Januar 2023 statt.

4. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die Liegenschaften des Fonds werden entweder durch die Helvetica Swiss Opportunity AG oder durch die Retail Center AG gehalten. Per 31. Dezember hält der Fonds hundert Prozent des Aktienkapitals an der Helvetica Swiss Opportunity AG mit Sitz in Zürich, die wiederum hundert Prozent des Aktienkapitals der Retail Center AG mit Sitz in Zürich hält.

5. Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Mieter	Jahresmiete in %
Manor SA, Basel	12.8
Orior Menu AG	11.6
Lipo Einrichtungsmärkte AG	8.9
Kanton Zürich	5.4
Fredag AG	5.2
Total	43.9

6. Angaben über Derivate

Der Fonds setzt keine Derivate ein.

7. Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
1 bis 5 Jahre	-	-
> 5 Jahre	-	-

8. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	1.72%	41 614 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.74%	18 490 000	21.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.74%	15 140 000	31.12.2022	31.03.2023
Festvorschuss	1.45%	11 600 000	30.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.40%	4 060 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.40%	3 700 000	31.12.2022	31.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.74%	1 545 000	31.12.2022	31.03.2023
Festvorschuss	1.41%	6 060 000	23.12.2022	23.03.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.38%	11 600 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.36%	7 460 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.36%	5 440 000	31.12.2022	31.01.2023
Geldmarkt-Hypothek	1.74%	5 015 000	31.12.2022	31.01.2023
Total		131 724 000		

Abgelaufene Hypotheken und Festvorschüsse

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	1.35%	41 614 000	29.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.49%	15 140 000	01.12.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.96%	11 600 000	01.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.92%	7 460 000	01.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.92%	5 440 000	01.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.49%	5 015 000	01.12.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.99%	4 060 000	01.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.99%	3 700 000	01.10.2022	31.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.49%	1 545 000	01.12.2022	31.12.2022
Festvorschuss	1.01%	6 060 000	25.11.2022	23.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.35%	17 490 000	25.11.2022	21.12.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.25%	15 140 000	01.11.2022	30.11.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.25%	5 015 000	01.11.2022	30.11.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.25%	1 545 000	01.11.2022	30.11.2022
Festvorschuss	1.03%	6 060 000	26.09.2022	25.11.2022

Art	Zinssatz	in CHF	Aufnahmedatum	Verfallsdatum
Geldmarkt-Hypothek	0.91%	4 700 000	01.10.2022	25.11.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.25%	13 290 000	29.10.2022	24.11.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.24%	15 140 000	01.10.2022	31.10.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.24%	5 015 000	01.10.2022	31.10.2022
Geldmarkt-Hypothek	1.24%	1 545 000	01.10.2022	31.10.2022
Festvorschuss	0.53%	41 614 000	30.07.2022	28.10.2022
Geldmarkt-Hypothek	0.93%	13 290 000	29.09.2022	28.10.2022
Festvorschuss	0.80%	15 140 000	01.09.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.44%	11 600 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.42%	7 460 000	01.07.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.42%	5 440 000	01.07.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.80%	5 015 000	01.09.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.46%	4 060 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	30.06.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.80%	1 545 000	01.09.2022	30.09.2022
Festvorschuss	0.75%	13 290 000	28.06.2022	28.09.2022
Festvorschuss	0.47%	6 060 000	26.07.2022	26.09.2022
Festvorschuss	0.80%	15 140 000	01.08.2022	31.08.2022
Festvorschuss	0.80%	5 015 000	01.08.2022	31.08.2022
Festvorschuss	0.80%	1 545 000	01.08.2022	31.08.2022
Festvorschuss	0.96%	15 140 000	28.06.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.96%	5 015 000	28.06.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.96%	1 545 000	28.06.2022	31.07.2022
Festvorschuss	0.59%	41 614 000	30.06.2022	29.07.2022
Festvorschuss	0.27%	41 614 000	01.06.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.44%	11 600 000	01.04.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	01.06.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.46%	4 060 000	01.06.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	01.06.2022	30.06.2022
Festvorschuss	0.27%	42 000 000	30.04.2022	31.05.2022
Festvorschuss	0.46%	7 560 000	01.05.2022	31.05.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	01.05.2022	31.05.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	01.05.2022	31.05.2022
Festvorschuss	0.46%	7 560 000	01.04.2022	30.04.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	01.04.2022	30.04.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	01.04.2022	30.04.2022
Festvorschuss	0.27%	42 000 000	01.04.2022	29.04.2022
Festvorschuss	0.27%	42 000 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.44%	11 600 000	31.12.2021	31.03.2022
Festvorschuss	0.46%	8 560 000	01.02.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	01.03.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	01.02.2022	31.03.2022
Festvorschuss	0.46%	4 700 000	01.02.2022	28.02.2022
Festvorschuss	0.46%	8 560 000	30.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.46%	6 700 000	30.12.2021	31.01.2022
Festvorschuss	0.46%	3 700 000	30.12.2021	31.01.2022

9. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2022	2021	
Ausgabekommission von Anteilen	3.00%	1.75%	1.75%	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

10. Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. Verkauf von Anlagen erwachsen

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2022	2021	
Zuschlag zum NAV	2.50%	0.75%	0.75%	Nettoinventarwert der Anteile
Abschlag zum NAV	1.50%	–	–	Nettoinventarwert der Anteile

11. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Effektive Sätze	Basis
		2022	2021	
Vergütungen an Fondsleitung				
Verwaltungskommission	1.00%	0.70%	0.70%	Gesamtfondsvermögen
An-/Verkaufsentschädigung	3.00%	2.20%	2.26%	Kauf- /Verkaufspreis
Bau- und Renovationshonorar	4.00%	4.00%	3.48%	Baukosten
Immobilienverwaltung	5.00%	–	–	Bruttomietzinseinnahmen
Vergütungen an Dritte				
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission)	0.05%	0.05%	0.05%	Nettoinventarwert der Anteile
Vergütung an Depotbank (Ausschüttungskommission)	0.25% Vorjahr CHF 5'000	0.05%	CHF 5'000	Brutto-Ausschüttungsbetrag, Vorjahr pauschal CHF 5'000 pro Jahr
Market Maker	–	CHF 50 000	CHF 50 000	Pauschal CHF 12'500 pro Quartal
Vergütung an Liegenschafts verwaltungen	5.00%	2.92%	2.94%	Bruttomietzinseinnahmen

12. Ausschüttung

Für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag von CHF 9.6 Mio. ausgeschüttet, was CHF 6.15 pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite auf den Kurs pro Anteil von 5.4 % entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 93.8 %. Die Ausschüttung besteht aus einer verrechnungssteuerpflichtigen Ertragsausschüttung von CHF 1.1 Mio. und einer verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung von CHF 8.5 Mio. Das Ex-Datum ist der 26. April 2023 und die Ausschüttung erfolgt am 28. April 2023.

Die für das Geschäftsjahr 2021 vorgesehene Ausschüttung von CHF 7'625'000 hat sich um CHF 1'906'250 auf CHF 9'531'250 erhöht. Am 29. April 2022 wurde diese Ausschüttung von CHF 9.5 Mio. (CHF 6.10 je Anteil) vorgenommen, die sich in eine verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung von CHF 2.2 Mio. (CHF 1.43 je Anteil) und eine verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung von CHF 7.3 Mio. (CHF 4.67 je Anteil) aufteilte. Vor diesem Ausschüttungstermin wurden per 7. April 2022 neue Anteile zum damaligen Nettoinventarwert gezeichnet. Die effektiv erfolgte Ausschüttung ist unter Veränderung des Nettofondsvermögens entsprechend berücksichtigt.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

14. Weitere Informationen (Art. 95 KKV-Finma)

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

Lediglich auf Stufe der Helvetica Swiss Opportunity AG und Retail Center AG werden Grundstücke abgeschrieben und Rückstellungen für Unterhalt und Reparaturen (R&U) gebildet. Da diese Abschreibungen bzw. Rückstellungen nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen, werden beide Positionen nicht auf Stufe Immobilienfonds verbucht und sind weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Untenstehende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe Tochtergesellschaft bzw. Fonds:

in CHF	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)	51 647 673	43 636 131	8 011 542
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaften)	9 151 722	8 490 155	661 567
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-	-

Präzisierung zu Rundungen

Aufgrund von Rundungen können Summen grösser oder kleiner als 100% des berechneten Wertes sein.

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Halbjahres und Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorläufig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und Grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Paragraph 16, Ziff. 3 des Fondsvertrages bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Gesamtbruttofondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie Immobilienfonds. Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Helvetica Property Investors AG
Geschäftsleitung
Brandschenkestrasse 47
8002 Zürich

Zürich, 17. Februar 2023

Helvetica Swiss Opportunity Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2022

An die Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG

Referenz-Nummer
118584.2210

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom Helvetica Swiss Opportunity Fund gehaltenen 17 Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2022 bewertet.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind in der Bewertung nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten des Helvetica Swiss Opportunity Funds hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Anlageliegenschaften des Helvetica Swiss Opportunity Funds mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner im Normalfall mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. Sämtliche Liegenschaften wurden in den Jahren 2020 bis 2022 besichtigt.

Ergebnis

Per 31. Dezember 2022 wurden die Werte der insgesamt 17 Liegenschaften ermittelt. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird von Wüest Partner per Stichtag auf CHF 321'819'000 geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 3.10% und 4.10% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.0% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.13% und 5.14%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 3.38% respektive nominal 4.41%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 haben folgende Veränderungen stattgefunden:

Zugänge:

- 4461 Böckten, Rohrmattstrasse 1a/1b;
- 5036 Oberentfelden, Industriestrasse 40;
- 6037 Root, Oberfeld 7;
- 5612 Villmergen, Durisolstrasse 6;
- 9630 Wattwil, Bleikenstrasse 48;
- 9500 Wil, Flawilerstrasse 23.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Helvetica Swiss Opportunity Funds unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 17. Februar 2023

Wüest Partner AG



Ivan Anton
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner



Silvana Dardikman
MSc in Finance; Immo. Bew. mit eidg. FA
Director

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den Mieterspiegeln der Helvetica Property Investors AG typischerweise mit Wissensstand vom Oktober 2022.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Helvetica Property Investors AG,
Zürich zur Jahresrechnung des Helvetica Swiss Opportunity Fund

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Helvetica Swiss Opportunity Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5,16 bis 25,31 bis 33) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht. Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Erik Ganz
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. Februar 2023



Organisation

Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Geschäftsleitung	Hans R. Holdener, CEO und CIO ad interim Peter R. Vogel, CFO und Head Corporate Services Salman Baday, Head Sales und Marketing Lucas Schlageter, Head Portfolio Management
Erweiterte Geschäftsleitung	Peer Kocur, Head Investment Management (bis 31.12.2022) Michael Knoflach, Head Finance (ab 01.01.2023)
Verwaltungsrat	Dr. Hans Ueli Keller, Präsident Peter E. Bodmer, Vize-Präsident Herbert Kahlich, Mitglied Theodor Härtsch, Mitglied Dr. Franziska Blindow-Prettl, Mitglied
Asset Manager	Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, Zürich
Depotbank und Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin, Elisabethenstrasse 62, Basel
Akkreditierte Schätzungsexperten	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind: Ivan Anton, Schätzungsexperte, Wüest Partner AG, Zürich Silvana Dardikman, Schätzungsexpertin, Wüest Partner AG, Zürich
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt sind vorwiegend an die H&B Real Estate AG und die Privera delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages ist in separaten Verträgen geregelt.

Informationen an die Anleger

Änderungen Fondsvertrag

Die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrags wurden von der FINMA am 27. April 2022 genehmigt und sind per 28. April 2022 in Kraft getreten.

Der Fondsvertrag wie auch der Prospekt wurden dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG), dem Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG), dem revidierten KAG, den entsprechenden Verordnungen und den darauf basierenden angepassten Musterdokumenten der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst. Zusätzlich gab es rein formelle bzw. redaktionelle Anpassungen.

Im Wesentlichen umfassen die Änderungen die folgenden Punkte gemäss der Publikation vom 11. März 2022:

- § 3 Die Fondsleitung

In § 3 Ziff. 1 Satz 3 wird anstelle des Begriffs «Gewinnausschüttungen» neu der Begriff «Ausschüttung» verwendet. Damit wird verdeutlicht und klargestellt, dass die Ausschüttungen auch aus den Kapitaleinzahlungen erfolgen können (kursiv):

«Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie *Ausschüttungen* fest.»

- § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 Ziff. 3 (vorher Ziff. 2) wird der Text «Für die Zahlstellenfunktion, einschliesslich allfälliger Auszahlung von Ausschüttungen » durch den Text «Für die Auszahlung der Ausschüttung an die Anleger» sowie der Text «eine einmalige Aufsetzungsgebühr von CHF 7'500 sowie ab dem 1. Januar 2020 eine jährliche Gebühr von CHF 50'000» durch «eine Kommission von maximal 0.25 % des Bruttobetrags der Ausschüttung» ersetzt. Anstelle einer Pauschalgebühr wird somit nun eine Prozentuale Gebühr belastet (kursiv):

«Für die Auszahlung *der Ausschüttung an die Anleger* belastet die Depotbank dem Immobilienfonds *eine Kommission von maximal 0.25 % des Bruttobetrags der Ausschüttung.*»

In § 19 wird eine neue Ziff. 11 eingefügt. Diese regelt die Höhe der Verwaltungskommission der verbundenen Zielfonds in die investiert werden darf, sofern ein wesentlicher Teil in einen verbundenen Zielfonds investiert wird (kursiv):

«Die *Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 2 % betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.*

- Kapitel 7 (bisher: «Verwendung des Erfolgs», neu: «Ausschüttungen») sowie § 22 (bisher: «Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen», neu: «Ausschüttungen»)

Der Titel des Kapitels 7 wird von «Verwendung des Erfolgs» in «Ausschüttungen» geändert. Ebenfalls wird der Titel von § 22 (bisher: «Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen», neu: «Ausschüttungen») sowie Ziff. 1 und 3 von § 22 wie folgt angepasst. Damit wird klargestellt, dass die Ausschüttungen verrechnungssteuerpflichtig aus den Erträgen oder verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinzahlungen erfolgen können:

In § 22 Ziff. 1 Satz 1 wird der Begriff «Der Nettoertrag» durch den Begriff «Die Ausschüttung» ersetzt und in der Folge davon die Formulierung «an die Anleger ausgeschüttet» durch «an die Anleger vorgenommen» angepasst. In § 22 Ziff. 1 Satz 2 wird entsprechend die Formulierung «aus den Erträgen» gestrichen. Zusätzlich wird § 22 Ziff. 1 um einen neuen Absatz, der die bisherige Ausschüttungspraxis präzisiert, ergänzt. Schliesslich wird § 22 Ziff. 3 um einen neuen Absatz ergänzt, der ebenfalls der Präzisierung der bisherigen Ausschüttungspraxis dient und zusätzliche Hinweise/Verweise enthält (kursiv):

«Die *Ausschüttung* des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss

des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger *vorgenommen*. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen vornehmen.»

«*Die Ausschüttung kann sowohl als verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung als auch als verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung erfolgen.*»

«*Für weitere Details zu den Ausschüttungen, insbesondere zur steuerlichen Behandlung der Ausschüttungen wird auf den Jahresbericht verwiesen. Für steuerliche Zwecke ist der Einzelabschluss des Fonds nach Obligationenrecht massgebend.*»

In §28 Ziff. 4 sowie im letzten Satz werden aufgrund der Fondsvertragsänderung das Datum des Fondsvertrags und der Genehmigung des Fondsvertrags durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA angepasst.

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Helvetica Swiss Opportunity Fund alle Anlagebeschränkungen gemäss Fondsvertrag erfüllt.

Informationen über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass während der Berichtsperiode keine Übertragung von Immobilien auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

Die Fondsleitung bestätigt, dass der Helvetica Swiss Opportunity Fund alle Anlagebeschränkungen gemäss Fondsvertrag erfüllt.

Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG
Brandschenkestrasse 47, CH 8002 Zürich
T + 41 43 544 70 80
Helvetica.com

Authorized and Regulated by the Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA.